Feuerwache Neun

Kultur und Kreativzentrum

17.02.2015

EHEMALIGE FEUERWACHE: KATHARINENSTR. 9 UND HINTERHAUS; 973m
NUTZFLÄCHE FÜR KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFTLICHES ZENTRUM

Inhalt

1. Kurzüberblick 3

2. Projektidee 5

3. Umsetzung und Investitionen 10

4. Zeitplan 11

5. Betreiber 11

6. Partner 12

7. Hintergrund 13

8. Vergleichbare Erfolgsmodelle 14

Kontakt für Nachfragen:
Kultur Aktiv e.V.
Mirko Sennewald
Tel.: 0176 10073498
E-Mail: mirko.sennewald@kulturaktiv.org

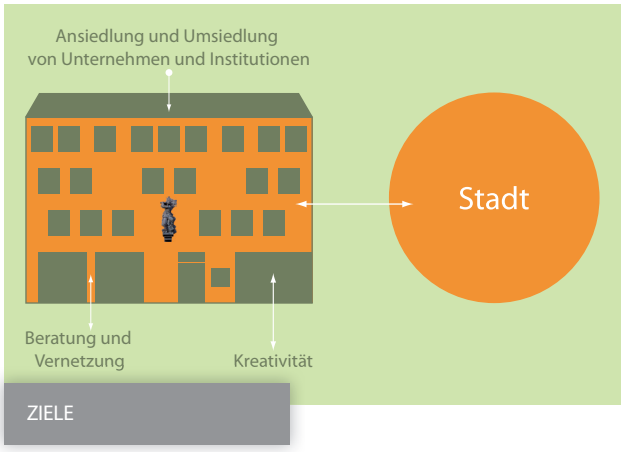
1. Kurzüberblick:

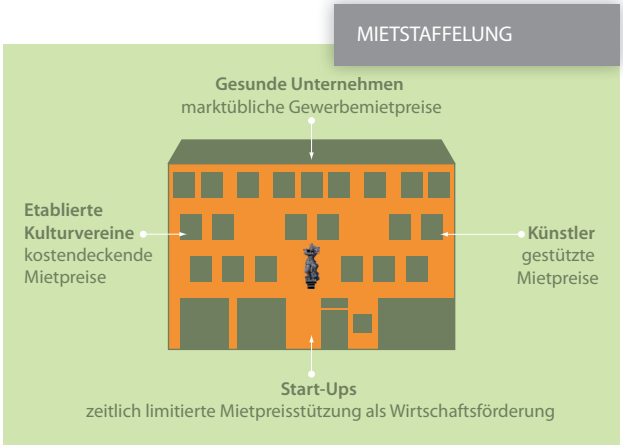
Objekt:

- Katharinenstr. 9 und Hinterhaus (nicht: Hauptgebäude Feuerwache Louisenstraße)
- 973 qm Nutzfläche
- Gebäude sind in gutem Zustand und sofort nutzbar
- Nutzung als Kultur- & Kreativwirtschaftliches Zentrum

Ziele:

- Ansiedlung neuer Firmen und Institutionen (Schaffung neuer Arbeitsplätze)
- Umsiedlung bestehender Firmen und Institutionen (Erhalt von Arbeitsplätzen) vor allem vor dem Hintergrund des akuten Verdrängungsdrucks
- Schaffung von Synergien in der Branche sowie Beratungsangebote für Gründer
- Schaffung kreativer Atmosphären, die das Vernetzen junger kreativer Köpfe beim Entwickeln neuer Ideen und Projekte erleichtert und fördert, insbesondere durch Förderung des Coworkings
- Beitrag zur Stadtentwicklung: Schaffung eines Kreativortes im Sinne der Empfehlungen des Kultur- und Kreativwirtschaftsberichts der Stadt Dresden
- Mischnutzung zur langfristigen Finanzierungssicherung/Staffelmieten:
• Gesunde Unternehmen (marktübliche Gewerbemietpreise)
• Etablierte Kulturvereine (kostendeckende Mietpreise) als mittel- & langfristige Sicherheit
• Start-Ups (zeitlich limitierte Mietpreisstützung als Wirtschaftsförderung)
• Künstler (gestützte Mietpreise)



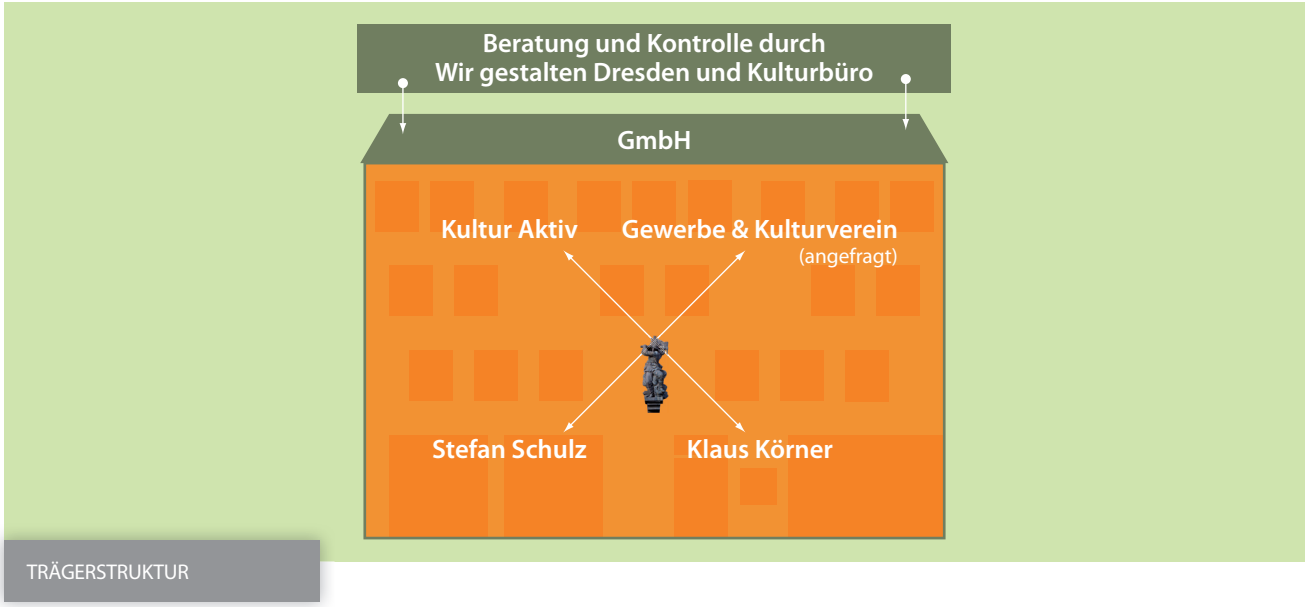


Bedarf:

- unverbindliche Nutzungsanfragen bislang über 1.200 qm, hauptsächlich für Büros, Ateliers, Beratungsräume, Werkstätten, Proberäume, Ausstellungsflächen
- Akut I: Kultur Aktiv e.V. samt Untermietern und Zulieferern, mind. 200 qm sofort sicher vermietbar
- Akut II: weitere Akteure aus dem Kulturbereich in der Dresdner Neustadt stehen vor massiven Mieterhöhungen bzw. Raumproblemen

Umsetzung:

- Optionierter Erbpachtvertrag
- Verwaltung durch branchennahe, neustadtaffine Betreibergesellschaft als GmbH, Gesellschafter: Gewerbe- & Kulturverein Neustadt (angefragt), Kultur Aktiv e.V., Klaus Körner und Stefan Schulz
- trotz ideellem Vordergrund keine andere Gesellschaftsform realistisch, da Vermietung nicht gemeinnützig ist und korporative Lösungen zu aufwändig sind, um die gesetzten Ziele zu erreichen
- Einhaltung der gewünschten Zweckbindung zweistufig: Selbstkontrolle durch die Gesellschafter untereinander (Vereine und Privatinvestoren), Fachbeirat aus Kulturbüro Dresden und Branchenverband „Wir Gestalten Dresden“ zur Beratung und Kontrolle des Nutzungskonzeptes
- Notwendige Umbauten erfolgen durch die Gesellschaft = kostenneutral für die Stadt
- Synergien mit Stadtteilhaus und weiteren Akteuren des Stadtteils
- Beratungs- & Weiterbildungsangebote durch Branchenverband und Kulturbüro Dresden



TRÄGERSTRUKTUR

Was wollen wir nicht:

- Eine kommerzielle Nutzung durch Anbieter für Club-, Bar-, Speise- und Szenegastronomie.

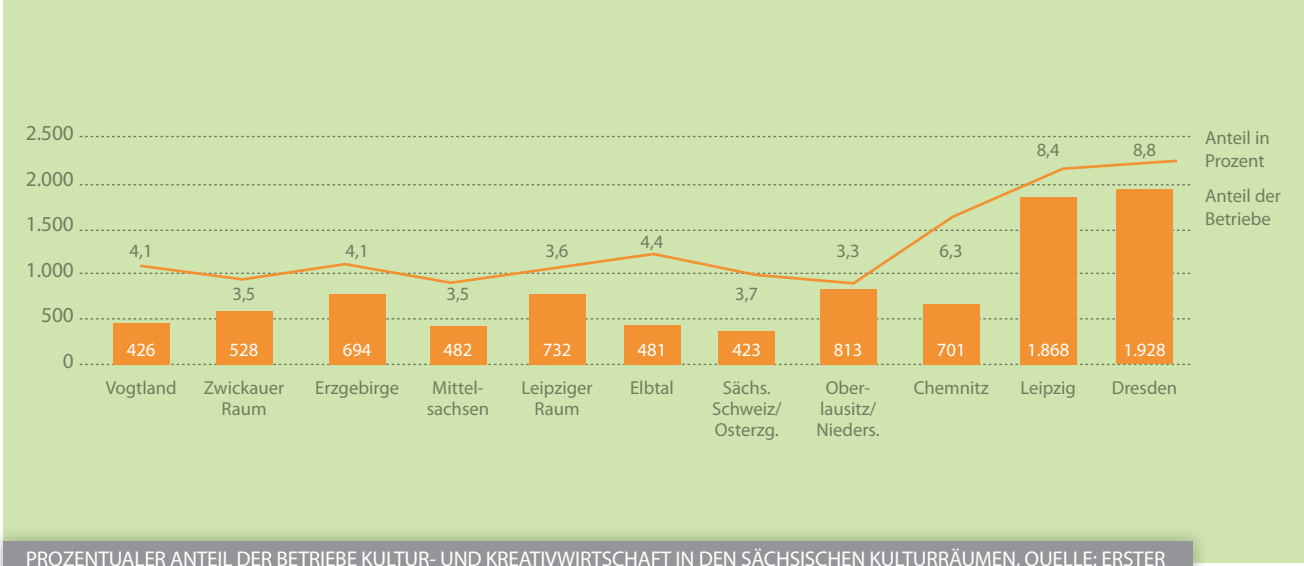
Grundlagen:

- Kultur- & Kreativwirtschaftsbericht der Landeshauptstadt Dresden 2011
- Stadt. Kreativität. Entwicklung – Positionspapier des Deutschen Städtetages, März 2011
- Kulturentwicklungsplan der Landeshauptstadt Dresden

2. Projektidee:

Ausgangssituation

Die Untersuchung der sachsenweit aktiven Protagonisten der elf Teilbranchen hat gezeigt, dass Dresden den prozentual höchsten Anteil an kreativwirtschaftlichen Unternehmen im Freistaat besitzt. Gleichzeitig herrscht in der Landeshauptstadt seit Jahren ein Mangel an günstig zu mietenden Flächen, die für Existenzgründungen im kreativen Bereich attraktiv wären. Umfragen unter den Unternehmern der Kultur- und Kreativwirtschaft haben gezeigt, dass das Angebot an bezahlbaren Büro- und Atelierflächen einer der wichtigsten Faktoren für Ansiedlungs-entscheidungen ist (vgl. Branchenhearing der Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes). Dies führt u. a. zur Abwanderung in andere Städte wie Leipzig oder Berlin, in denen ein solches Raumangebot existiert. Das vorliegende Konzept will dem beschriebenen Mangel in Dresden begegnen und gleichzeitig ein denkmalgeschütztes Gebäude erhalten.



PROZENTUALER ANTEIL DER BETRIEBE KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT IN DEN SÄCHSISCHEN KULTURRÄUMEN, QUELLE: ERSTER KULTURWIRTSCHAFTSBERICHT FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN, 2008, SÄCH. STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT

Bedarf

Unverbindliche Interessensbekundungen von potentiellen Mietern bei uns ergaben ein passendes Bild zum vorgelegten Konzept. Besonders nachgefragt sind Büros, Ateliers, Besprechungsräume, Werkstätten, Proberäume und Ausstellungsflächen. Unter den Interessenten befinden sich Start-Ups, etablierte Einzelunternehmer und Agenturen, Vereine sowie Künstler. Die aktuelle Platznachfrage beläuft sich auf über 1.200 qm, wobei die Zahl noch deutlich steigen wird.

- Dem Neustädter Verein Kultur Aktiv wurde die Büromiete in der Bautzner Straße auf 250% erhöht für 200qm, die der Verein selbst nutzt bzw. an vier Kreativwirtschaftsfirmen untervermietet. Ebenso ist ein weiterer Verein (Jugend- & Kulturprojekt e.V.) betroffen. Die Suche nach Flächen auf dem freien Markt verlief ergebnislos. Damit ist die Arbeit des Vereins und seiner Zulieferer, inklusive der damit verbundenen Personalstellen gefährdet.

- Bereits jetzt erhalten die in der Neustadt ansässigen Anbieter (u.a. Scheune, Stadtteilhaus, Kulturhof Katharinenstraße) von Nutzflächen viele Anfragen aus der Branche nach freien Mieträumen.

- Weitere Firmen und Kulturvereine mit Sitz in der Neustadt stehen derzeit vor massiven Mieterhöhungen.

Lage

Die Dresdner Neustadt gilt als Viertel der Künstler und Kreativen. Die gewachsene Struktur, die eine hohe Vielfalt an sozialen Milieus bietet, ist der kulturelle Nährboden, auf dem Kreativität entstehen kann. Damit bietet die Neustadt die ideale Umgebung für ein Kultur- & Kreativwirtschaftszentrum.

Die Feuerwache in der Äußeren Neustadt ist eines der wenigen gut erhaltenen Gebäude des Dresdner Stadtbaumeisters Hans Erlwein. Es entstand um 1916 und wurde im Laufe der Jahre um mehrere Gebäude im Innenhofbereich erweitert. An der Katharinenstraße 9 wurde der Komplex durch ein Funktionsgebäude mit ebenerdigen Garageneinfahrten ergänzt. Die schlichte Fassade des viergeschossigen Baus wird durch die Figur eines Feuerwehrmannes dominiert, die den ursprünglichen Zweck des Gebäudes symbolisiert.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Kulturhof „Groove Station" (Katharinenstraße 11-13) [1]. Der Hof hat sich in den letzten Jahren zu einer überregional bekannten Lokalität entwickelt. Neben verschiedenen Veranstaltungs- und Ausstellungsangeboten werden hier seit Jahren auch Flächen an Kreativunternehmer und Künstler aus allen Bereichen vermietet. Diese wenigen Räume können jedoch die hohe Nachfrage in der Dresdner Neustadt nur zu einem kleinen Teil abdecken.

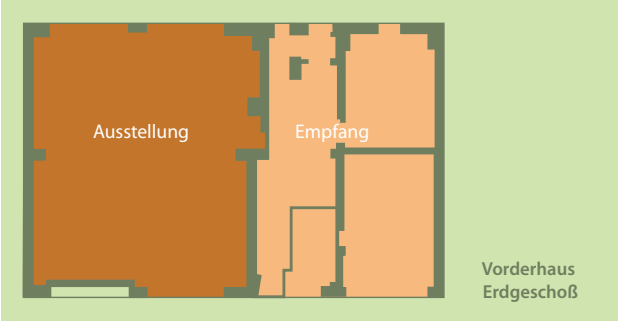
LAGE DER EINZELNEN GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN IM QUARTIER

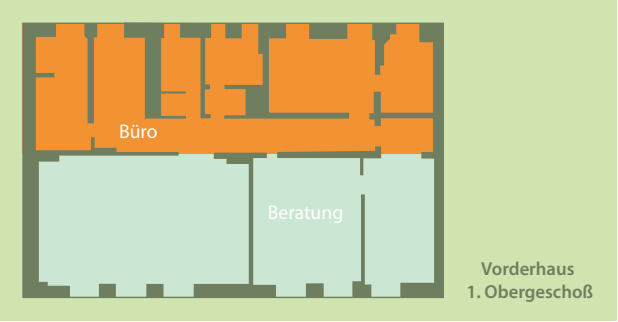
1: Optional können die Hofbereiche beider Gebäudekomplexe miteinander zu einem erweiterten Kulturhof verbunden werden. Ebenso ist die Wiederbelebung der dort befindlichen Galerie „Treibhaus" durch einen neuen Träger im Gespräch, dazu benötigt der Träger jedoch Büroräume in der Feuerwache.

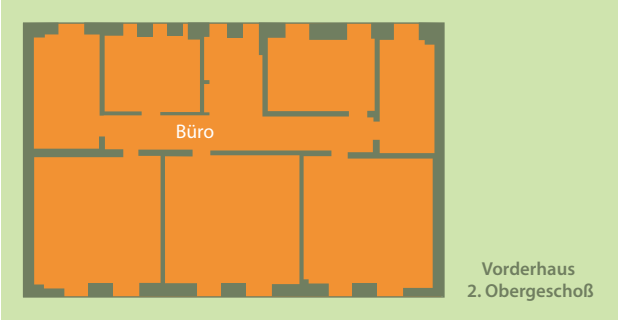
Konzeption

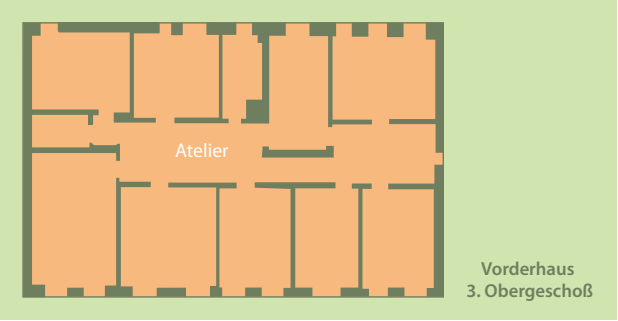
Dem Beispiel der „Alten Handelsschule“ in Leipzig folgend (siehe Pkt. 8) zielt das Konzept auf die Überlassung des Objekts im Rahmen eines Erbpachtvertrages ab. Der Vertragspartner der Stadt ist dabei die GmbH des Kultur Aktiv e.V., des Gewerbe- & Kulturvereins Neustadt (angefragt) sowie der jetzigen Betreiber der Groove Station und des Downtown, Klaus Körner und Stefan Schulz (siehe Pkt. 5).

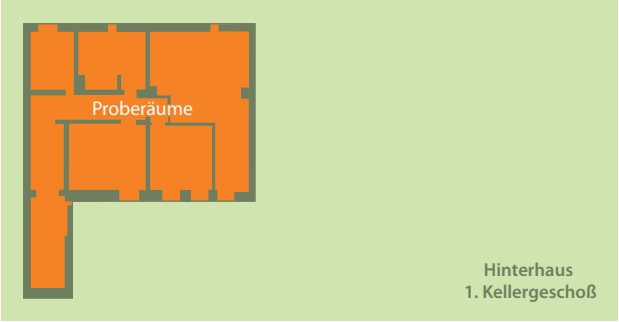
Die Struktur des Bestandes erlaubt die Vermietung kleiner Teilflächen, was Existenzgründern, Freiberuflern und Künstlern in besonderer Weise entgegenkommt. Die Lage des Objektes inmitten der urbanen Struktur der Neustadt erhöht die Vermietungschancen. Im Umkehrschluss bietet sich so die Möglichkeit der nachhaltigen Etablierung einer „Kreativen Klasse“ im Stadtteil, die aufgrund des hohen Anteils an jungen Akademikern inzwischen europaweit hart umkämpft ist.

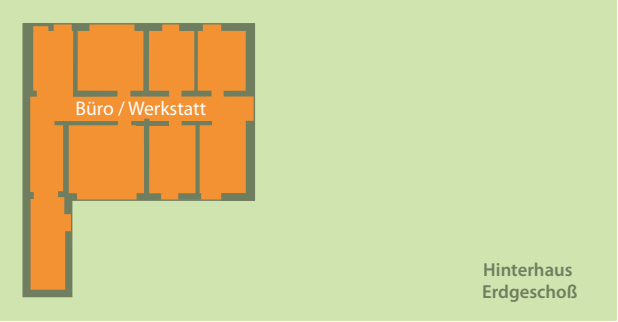


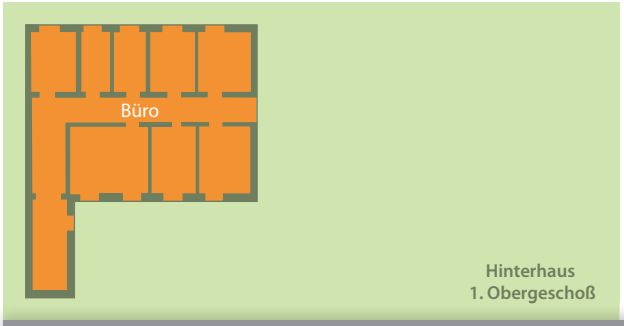


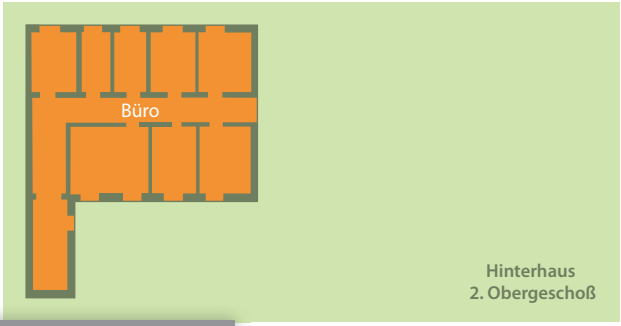












ÜBERBLICK RÄUME (AUSZUG): INSGESAMT 45 RÄUME MIT DURCHSCHNITTLICH 10 BIS 15 m^2

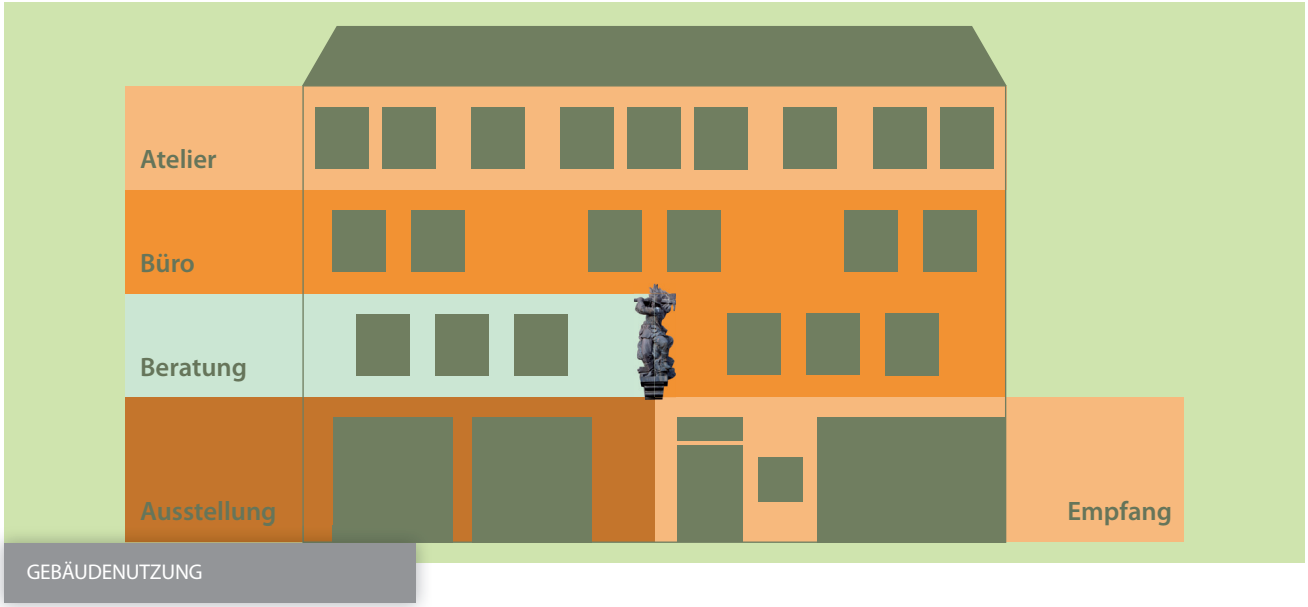
Neben der Vermietung bietet das Kultur- & Kreativwirtschaftszentrum den Nutzern zusätzliche Leistungen an. So sollen Beratungsmöglichkeiten für Freiberufler und Unternehmensgründer entstehen, die steuerliche Rahmenbedingungen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie buchhalterische Grundlagen vermitteln und die Jungunternehmer beratend bei ihren Gründungsvorhaben begleiten. Dies sichern der Branchenverband der Kultur- & Kreativwirtschaft sowie das Kulturbüro Dresden mit ihren erprobten Konzepten und kompetenten Referenten ab.

Die Erfahrung aus gleichartigen Projekten zeigt, dass durch die Konzentration unterschiedlicher kreativer Dienstleister an einem Ort positive Synergien entstehen könnten. Neben der gegenseitigen Vermittlung von Aufträgen werden auch auftragsorientierte Arbeitsgemeinschaften gebildet.

Die Gebäude Katharinenstraße 9 bietet aufgrund seiner besonderen Bausubstanz unterschiedlichste Präsentationsmöglichkeiten für die einzelnen Akteure. Neben klassischen Kunstausstellungen können Seminare, Workshops, Werkschauen und Produktpräsentationen durchgeführt werden, ohne dass grundlegende bauliche Veränderungen am Gebäude durchgeführt werden müssen. Die Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen garantiert die Einbindung eines Architekturbüros, dass das Projekt von Anfang an begleitet.

Geplant ist ein zentraler Empfangsraum, der Besuchern Orientierung bieten soll, aber vor allem auch als Ort der Begegnung der Mieter, sei es für ein gemütliches Chillout mit Kaffee im Plausch mit den Nachbarn, sei es für Ausstellungen von Arbeiten der Künstler sowie als Präsentationsort von Produkten der ansässigen Firmen.

Die große Garage im Erdgeschoss soll als gemeinsam genutzter Raum dienen für Treffen, Vorträge, Workshops, Mitgliederversammlungen, Ausstellungen und ähnliches.



GEBÄUDENUTZUNG

Denkmalschutz [2]

Der Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes wird durch Selbstfinanzierung über die zu erzielenden Mieteinnahmen ermöglicht. Diese Herangehensweise ist einerseits inzwischen vielfach praktisch erprobt (vgl. Pkt. 8) und garantiert andererseits den behutsamen Umgang mit der Substanz. Sukzessive und unter fachlicher Begleitung durch die Projektinitiatoren wird das Objekt im Laufe des Projektzeitraumes an die Nutzeransprüche angepasst. Die historische Bausubstanz wird dabei unter Darstellung der unterschiedlichen Zeitschichten, die das Gebäude geprägt haben, erhalten. Die auffällige Figur des Feuerwehrmanns an der Fassade in der Katharinenstraße 9 gilt als Symbol und wird als solches für die Außendarstellung des Kultur- & Kreativwirtschaftszentrums genutzt.

Stadtentwicklung

Das Konzept der belebten Innenhöfe wurde in der Äußeren Neustadt schon mehrfach umgesetzt (z.B. Kunsthof) und macht inzwischen einen wichtigen Teil des Charmes des Viertel aus. Durch die inhaltliche und räumliche Angliederung an den Kulturhof „Groove Station“ wird ein weiterer Hinterhof zugänglich. Ein Kultur- & Kreativwirtschaftszentrum eröffnet zudem spannende Möglichkeiten der Gestaltung des urbanen Raumes. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Quartiers können langfristig positive Synergien entstehen.

Dresden könnte sich im Kontext zu anderen Städten in Sachsen, die kreative Konzepte verfolgen (Leipzig = Kunst, Chemnitz = Industriekultur) platzieren. In Anlehnung an die Geschichte der Wissenschaft und Kunst in Dresden kann sich die Stadt als „Kreativstandort für Innovationen“ durchsetzen.

2: Langfristig bietet das Gebäude der Erlweinschen Feuerwache an der Louisenstraße als eines der letzten von dem Dresdner Baumeister entworfenen Gebäude die Möglichkeit der Ausweitung des Konzepts. Die ursprünglich räumliche Einheit der Gebäude kann so langfristig wieder hergestellt werden. Die Durchgangsmöglichkeit von der Louisenstraße zur Katharinenstraße bedeutet eine Aufwertung des gesamten Areals und erschließt ein bedeutendes Denkmal für die Öffentlichkeit.

3. Umsetzung und Investionen:

Wir favorisieren ein optioniertes Erbpachtmodell in einem Nutzungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und unserer GmbH.

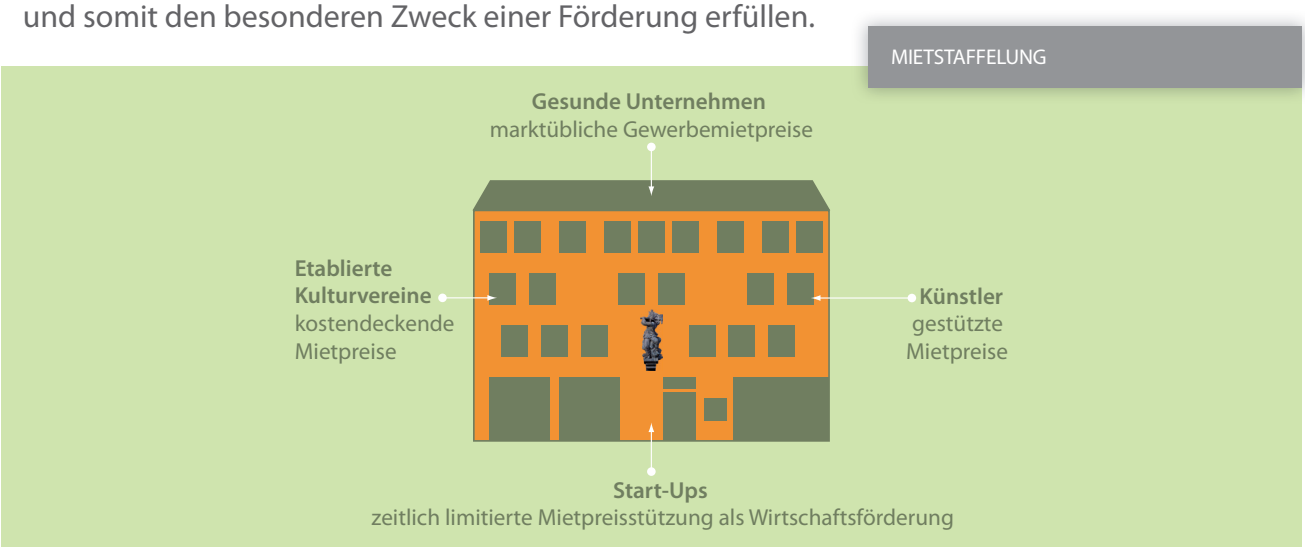
Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, der eine sofortige Nutzung möglich macht. Dass die Räume durch die vorherige Nutzung eine gewisse Patina haben, verleiht dem Objekt einen besonderen Charme, der die Kreativen eher noch inspiriert. Seitens der Kommune ist daher keine aufwändige Sanierung notwendig. Reparaturen trägt die Betreibergesellschaft. Dies gilt ebenso für eventuelle Investitionen, wie etwa in den Brandschutz, Telekommunikation und Schließsysteme. Diese Investitionen sollen mittelfristig auf die Mieten umgelegt bzw. über Drittmittel abgedeckt werden.

Die Vermietung der Räume erfolgt als Büros, Ateliers, Beratungsräume, Werkstätten, Ausstellungsflächen, Lagerräume, Proberäume für Tanz oder darstellende Künstler. Ob Proberäume für Musiker entstehen können, muss unter Berücksichtigung des Lärmimmissionsschutzes geprüft werden.

Der individuelle Ausbau der Räume obliegt den Mietern selbst, ebenso sollen die gemeinsam genutzten Flächen wie Flure und Küchen mit dem Ziel der Schaffung einer kreativen Aura gemeinsam gestaltet werden.

Bei der Vermietung werden drei Staffelungen vorgenommen:

- Eine marktübliche Miete für Gewerbetreibende, um gesunde Unternehmen anzusiedeln, ohne dabei die Marktpreise derer Leistungen zu verzerren. Würden wir diesen Unternehmen gestützte Mieten anbieten, so hätte das einen Eingriff in die sehr empfindlichen Märkte zur Folge.
- Eine kostendeckende Miete für Neustädter Kulturvereine, die damit längerfristig stabile Mietzahlungen garantieren.
- Eine gestützte Miete für Start Ups und Initiativen, die allerdings zeitlich auf 2 Jahre begrenzt sein soll. Diese Flächen sollen nach Ablauf der Frist dann wieder neuen Mietern zur Verfügung stehen und somit den besonderen Zweck einer Förderung erfüllen.



Die genaue prozentuale Aufteilung der Flächen für die jeweilige Mietstaffel hängt vom Pachtzins einerseits und von der Nachfrage andererseits ab. In der Anfangsphase ist daher die Beratung des Fachbeirates aus Kulturbüro und dem Branchenverband zur Fortschreibung des Nutzungskonzeptes unerlässlich. Bewährte Modelle können erweitert, erprobte erfolglose Modelle beendet, neue Ideen ins Spiel gebracht werden. Damit soll eine stabile Finanzierung der Feuerwache einerseits, eine lebendige und marktnahe Betreibung andererseits gesichert werden.

4. Zeitplan:

- Mai 2014: Stadtratsbeschluss zur Ausschreibung des Objektes
- Herbst 2014: Ausschreibung und Bewerbung
- März 2015: Vertragsunterzeichnung Erbpachtvertrag und Untervermietung

5. Betreiber:

In Planung ist die Gründung einer GmbH bestehend aus vier Gesellschaftern: Kultur Aktiv e.V., Gewerbe- & Kulturverein (angefragt) Neustadt, Klaus Körner, Stefan Schulz.

Auf der Suche nach einem passenden Gesellschaftsmodell für den Betrieb des Kultur- & Kreativzentrums wurden im Ausschlussverfahren sämtliche Lösungen diskutiert. Gemeinnützige Modelle (Verein, Stiftung, gGmbH) sind für den Zweck der Untervermietung und des Hausbetriebes nicht nutzbar. Eine Genossenschaft war unsere zweite Präferenz, doch die Gründung einer solchen Gesellschaft ist sehr aufwändig und hätte dem Zeitplan nicht entsprochen. AG oder KG kamen aus finanziellen bzw. funktionalen Gründen nicht in Betracht. Eine GbR schien uns für die Größe des Unterfanges und der verbundenen Haftung zu riskant, so dass letztlich die GmbH übrig blieb. Dennoch hat diese GmbH eine Besonderheit, denn zwei der Gesellschafter sind Vereine. Dies ist explizit so gewollt und soll insbesondere unterstreichen, dass es darum geht, mit den zwei erfolgreichen Neustädter Kulturschaffenden Klaus Körner und Stefan Schulz den Zweck des Kultur- & Kreativzentrums mit deren Erfahrungen zu erreichen. Die ideellen Zwecke beider Vereine zur Förderung der Kultur und Wirtschaft in der Neustadt verbinden sich hier mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfahrungen der beiden anderen Protagonisten.

Zusätzlich zur Betreibergesellschaft wird ein Fachbeirat aus Kulturbüro Dresden und dem Branchenverband „Wir Gestalten Dresden“ der Kultur- & Kreativwirtschaft etabliert, der die Nutzung des Zentrums nicht nur kontrolliert und sichert, sondern die Betreiber fachlich berät.

Kurzportraits der Gesellschafter und deren Motivation:

Gewerbe- & Kulturverein Neustadt (angefragt)

Ziele des Vereins sind das Kommunizieren eines positiven Images der Neustadt unter Berücksichtigung und Beibehaltung der einzigartigen Vielfalt und Melange des Stadtteils, das Bauen von Brücken zwischen Kunst- und Kulturschaffenden, Bewohnern Unternehmern und ihren Gästen, der Aufbau eines gut funktionierenden Netzwerkes Neustädter Gewerbetreibender, die Bündelung von Kompetenzen und Interessen, die Einbeziehung möglichst vieler verschiedener Branchen und Akteure sowie die Schaffung von Voraussetzungen für die Sicherung von Arbeitsplätzen und Existenzen. Diesen Vereinszwecken folgend hat der Verein ein großes Interesse, das Objekt als Kultur- & Kreativwirtschaftszentrum für die Neustadt mitzugestalten. Die Schaffung eines neuen Hotspots der Kreativbranche ist auch für das Marketing des Stadtteils sowie dem Erhalt der Einzigartigkeit der Neustadt durch die Verhinderung weiterer gentrifizierungsbedingter Verdrängung von kreativem Potential von immenser Wichtigkeit. Viele Unternehmen der Neustadt leben von den Synergien kleiner, kreativer Angebote, die dadurch viele Gäste von außerhalb anziehen.

Kultur Aktiv e.V.
2002 von kulturellen Aktivisten in der Neustadt gegründet, betrieb das Objekt HOY][32 bis 2004. Nach der Fusion mit einem anderen Kulturverein der Neustadt kam der Fokus des Austausches mit Osteuropa hinzu. Der Bezug zur Neustadt hat darunter nicht gelitten, sondern stark profitiert. Das Festival Pragomania präsentiert alljährlich zahlreiche Künstler aus dem Nachbarland in der Neustadt.

Zahlreiche EU-finanzierte Austauschprojekte bringen nicht nur ausländische Experten und Künstler in die Neustadt, sondern jährlich auch einige hunderttausend Euro Projektgelder, von denen viele Neustädter Kreativwirtschaftler als Zulieferer profitieren. Die über 40 Mitglieder sind vorwiegend Kreativwirtschaftler aus der Neustadt. Ursache dafür ist nicht zuletzt die Tatsache, dass sich der Verein immer wieder auch für die Interessen der Kreativwirtschaftler eingesetzt hat, bevor es den Branchenverband gab.

Als Gesellschafter bringt der Verein ein großes Netzwerk von Kreativen ein, aber auch Erfahrungen als Vermieter, denn bereits jetzt werden über 50% der Büroflächen an Vereine und Wirtschaftsunternehmen untervermietet. Mit der Feuerwache will der Verein einen langhegten Traum verwirklichen, der lebendigen Neustädter Kultur eine Heimat zu bieten.

Klaus Körner (Inhaber Groove Station) und
Stefan Schulz (Kulturarbeiter und Gastronom, u.a. Katy´s Garage, Downtown)

Beide haben als Nachbarn ein großes Interesse am Ausbau der Feuerwache als kreativen Hotspot in der Neustadt, die bestehenden Häuser der Katharinenstraße 11-13 mit ihren dort ansässigen Clubs, Galerien und Firmen der Kreativwirtschaft bieten Potential für Synergien. Es soll aber in der Feuerwache kein neuer zusätzlicher Eventort entstehen, sondern eine Heimat für kreative Nachbarn.

Die GmbH profitiert von den langjährigen Vermietererfahrungen, finanziellen Möglichkeiten (Investitionen) und damit zuverlässiger nachhaltiger wirtschaftlicher Stabilität. Bereits heute unterbreiten die Klubs der beiden Akteure Angebote zur Unterstützung der kreativen Szene im Bereich Musikwirtschaft (Sounds of Dresden, Club nEUROPA, Nachwuchsbands in Katys Garage, Erprobung neuer Eventformate junger Unternehmer, Dresdner Labelnights in der Groove Station) ganz ohne staatliche Förderung und ohne großen Profit.nEbenso erfolgt die Untervermietung von Büroflächen über der Groove Station an kreativwirtschaftliche Unternehmen zu fairen Mieten.

6. Partner:

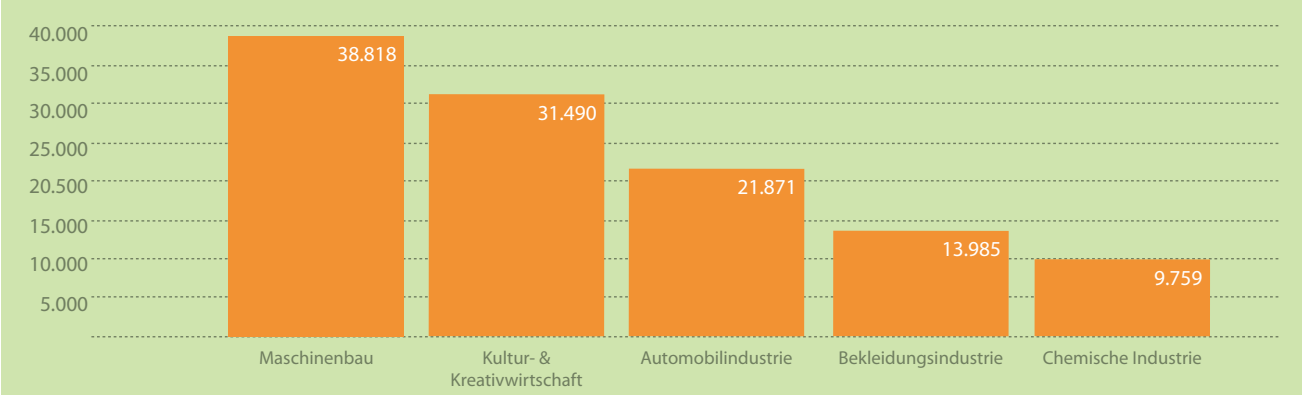
- Kulturbüro Dresden, Branchenverband Kultur- & Kreativwirtschaft „Wir Gestalten Dresden“ – Fachbeirat
- Landeshauptstadt Dresden: Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Amt für Kultur und Denkmalschutz
- IHK, Handwerkskammer, Architektenkammer
- in der Neustadt ansässige Institutionen (Stadtteilhaus, Scheune, BRN-Schwafelrunde)

7. Hintergrund:

Ausgehend vom Umwandlungsprozess der letzten Jahrzehnte manifestiert sich besonders im Osten Deutschlands ein Wandel hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft. In den urbanen Räumen sind es vor allem die wissensbasierten Ökonomien, welche auch in Zukunft wirtschaftliche Stabilität gewährleisten. Sie sind es auch, welche den Kern der sogenannten Kultur- und Kreativwirtschaft bilden.

TEILMÄRKTE DER KREATIVWIRTSCHAFT, QUELLE: FORSCHUNGSGUTACHTEN KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT DER BUNDESREGIERUNG 2009

Neue ökonomische Theorien sprechen bereits davon, dass Wertschöpfung nicht mehr da stattfindet, wo die großen Unternehmen Arbeit bieten, sondern dass Unternehmen da arbeiten lassen, wo Wissen vorhanden ist. Ziel eines zeitgemäßen Standortmarketings kann es also sein, Klein- und Kleinstunternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft Handlungsräume zu eröffnen und Marktzugänge zu erschließen.



Branche	Anzahl sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigung	Anteil Gesamtbeschäftigte in Prozent
Maschinenbau	38.818	2,9
Kultur- & Kreativwirtschaft	31.490	2,3
Automobilindustrie	21.871	1,6
Bekleidungs- & Textilindustrie	13.985	1,0
Chemische Industrie	9.759	0,7

ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT IM VERGLEICH IN SACHSEN, 2006 QUELLE: ERSTER KULTURWIRTSCHAFTSBERICHT FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN, 2008, SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT

Wie gelingt es also, einer äußerst mobilen Klientel, deren Arbeitsweise sich in Phänomenen wie „CoWorking“ ausdrückt, einen Standort längerfristig zu erschließen?

Der Ansatz eines reinen Gründerzentrums gilt für die Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft aufgrund ihrer heterogenen Struktur mittlerweile als gescheitert. Vielmehr erweist sich die Mischnutzung von gesunden Unternehmen, etablierten Vereinen und Start-ups als erfolgreich. So gibt es gerade im Osten Deutschlands Modelle, die nachgewiesenermaßen erfolgreich und wirtschaftlich selbsttragend funktionieren. Objekte wie der Zughafen in Erfurt (vgl. Pkt. 8) geben Anlass zur Hoffnung, dass Ansiedlungsförderung nicht wie im klassischen Sinne mit der Belastung kommunaler Ressourcen einhergehen muss.

Durch die intelligente Verknüpfung von privatem Investment, privater Trägerschaft mit ideeller Unterstützung seitens der Kommunen, entstehen neue Formen der Public-Private-Partnership, welche selbsttragend und nachhaltig erfolgreich sind. Bei allen vorhandenen Modellen ist dabei ein Phänomen festzustellen: trotz der hochgradig mobilen Klientel wird durch die Möglichkeit der Gestaltung des eigenen Umfeldes und die jeweiligen Handlungsfreiräume zumeist eine dauerhafte Ansiedlung der Unternehmen erreicht. Nicht zuletzt entfaltet sich über die Projekte eine Magnetwirkung, weit über Stadt- und Landesgrenzen hinaus. Der Vorteil, in Zeit und Raum flexibel nutzbare, kostengünstige Räume zur eigenen Gestaltung vorzuhalten, beinhaltet die Chance, die oftmals projektorientierten Protagonisten der Kultur- und Kreativwirtschaft, von der Vielfalt an Möglichkeiten langfristig zu überzeugen.

8. Vergleichbare Erfolgsmodelle:

Alte Handelsschule

Lage: Die Alte Handelsschule liegt in einem zum Teil stark sanierungsbedürftigem Gründerzeitquartier im Westen Leipzigs (Stadtteil Kleinzschocher). Neben dem ehemaligen Hauptgebäude der Schule, befindet sich ein weiteres Nebengebäude, sowie die ehemalige Turnhalle auf dem Grundstück.

Projekt: Die Alte Handelschule befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig, welche das Objekt im Jahre 2008 an Falk Röhner in Erbpacht übergeben hat.

Die Idee des Konzeptes ist, günstige Arbeitsräume und Ateliers (Flächen von 30 und 60 m^2) zur Miete anzubieten. Das Kernelement ist die Erbpacht, welche langfristige Planungssicherheit für das Projekt und seine finanzielle Basis bietet. Entsprechend können für die Nutzer Mietpreise angeboten werden, die bei lediglich 2,20€/m^2 kalt liegen.

Im Gegensatz zu Investorenprojekten, die eine vollständige Standortentwicklung vorsehen, um entsprechende Gewinne zu realisieren, stehen hier günstige Mieten und eine Entwicklung gemeinsam mit den Nutzern im Vordergrund. Insofern ist das Projekt in keiner Weise profitorientiert ausgerichtet, sondern strukturell allein auf die Selbstfinanzierung ausgelegt, um mit den Einnahmen die weitere Entwicklung und Instandsetzung sukzessive voran zu bringen. Dabei ist ein persönlicher Kontakt zu Handwerksfirmen entscheidend, um entsprechend günstige Zahlungskonditionen vereinbaren zu können. Aufgrund der geringen finanziellen und planbaren Belastung durch den Erbpachtzins und eine entsprechende Nachfrage nach Ateliers, trägt sich das Projekt von Anfang an selbst.

Derzeit wird nur eines der ehemaligen Schulgebäude genutzt, künftig soll auch ein weiterer Bau nutzbar gemacht werden. Die Turnhalle wird temporär als Lagerraum genutzt.
www.alte-handelsschule.de

Haushalten e.V.- die Wächterhäuser

Lage: Bevorzugt werden das Stadtbild prägende gründerzeitliche Objekte an Magistralen, vor allem Eckhäuser.

Projekt: In Leipzig herrscht ein zum Teil noch erheblicher Leerstand in gründerzeitlichen Gebäuden, die dadurch vom Verfall bedroht sind. Von Seiten der Eigentümer dieser scheinbar wertlosen Immobilien besteht oftmals kein Interesse an einer Sanierung. Die Idee der Wächterhäuser ist dem entsprechend durch eine Nutzung leer stehender Gebäude durch so genannte Hauswächter, einem weiteren Verfall der Bausubstanz entgegen zu wirken und gleichzeitig für eine Belebung in dem Quartier zu sorgen. In den Wächterhäusern stehen dann günstige Arbeitsräume und Ladengeschäfte zur Verfügung.

Hierzu trifft Haushalten e.V. so genannte Gestattungsvereinbarungen mit den Hauseigentümern, welche ihre Nutzungsrechte für mindestens fünf Jahre an Haushalten e.V. übertragen. Die Nutzer schließen dann mit Haushalten e.V. einen Vertrag über die Nutzung der Räume ab. Um die Nutzung der Gebäude zu gewährleisten tritt der Eigentümer durch Instandsetzungsarbeiten (Strom, Wasser, Abwasser) in Vorleistung, spart aber seinerseits die Betriebskosten ein, die nun von den Nutzern gezahlt werden. Nach dem Auslaufen der Gestattungsvereinbarung, zieht sich Haushalten e.V. aus dem Wächterhaus zurück und überlässt dem Eigentümer und den Nutzern die weitere Zusammenarbeit (z.B. kann er reguläre Mietverträge mit den Nutzern abschließen).

Genutzt werden die Häuser vor allem von Studenten (aus dem Bereich Kunst) und jungen Existenzgründer, die entweder hier ihre Büros haben oder Ladengeschäfte im Erdgeschoss eröffnen. Die Ladenzeilen im Erdgeschoss, genutzt als Galerien oder Geschäft, sind für die Wächterhäuser enorm wichtig, da sich hier die Möglichkeit bietet den Straßenraum zu beleben und gleichzeitig das Haus nach außen zu öffnen. Mit diesem Konzept trägt Haushalten e.V. zum Erhalt gründerzeitlicher Bausubstanz bei, zum Anderen werden durch die Etablierung der Wächterhäuser Akzente für die weitere Entwicklung des Quartiers gesetzt.

Um das Konzept finanziell auf eine stabile Basis zu stellen und um nicht auf öffentliche Förderungen angewiesen zu sein, zahlen die Nutzer als obligatorische Fördermitglieder einen Mitgliedsbeitrag an den Verein, der daraus zwei fest angestellte Mitarbeiter finanzieren kann.
www.haushalten.org

Zughafen Erfurt

Lage: Der Zughafen liegt ungefähr 500m östlich des Hautbahnhofs auf einem Gelände der Deutschen Bahn. Das dreistöckige Haus, welches Teil des ehemaligen Güterbahnhofs war, ist umgeben von Gleisen auf der einen und weiteren Gebäuden der Bahn auf der anderen Seite.

Projekt: Das Zughafen-Projekt wurde vor etwa 10 Jahren ins Leben gerufen, als sich ein kleines Team um den Musiker Clueso in dem so genannten Zughafen-Gebäude niederließ. Um dieses Team hat sich das Zughafen-Projekt entwickelt, welches heute ein zentraler Ort nicht nur der regionalen Musikszene ist.

Die Kernidee war einen Treffpunkt für Menschen zu schaffen, an welchem durch Kontakte zu anderen Menschen Ideen geboren und umgesetzt werden können. Der Zughafen sollte darüber hinaus die Möglichkeit bieten, dass Interessierte sich in den verschiedenen Bereichen ausprobieren (Merchandising, Veranstaltungsorganisation, Technik etc.) und dadurch ihre „Nische" im Zughafen-Projekt finden.

Die starke Vernetzung der Akteure vor Ort macht das ungeheuer spannende und produktive Klima aus. Um die Musiker im Haus hat sich im Laufe der Zeit ein Netzwerk verschiedener Unternehmen herausgebildet, die spezialisiert sind im Bereich Musikproduktion, Veranstaltungsorganisation, -design, -management und –technik, sowie Merchandising.
Das Haus wird vollständig vom Zughafen-Management von der Deutschen Bahn gemietet und an die Nutzer für etwa 5€/m^2 warm weitervermietet. Durch die Eigentumssituation, die lediglich die Nutzung zur Miete erlaubt, ist das Projekt sehr stark von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig, was für die weitere langfristige Konzeption und Weiterentwicklung des Projektes bezüglich der Planungssicherheit sicherlich nachteilig ist.
www.zughafen.de

e-Werk Weimar

Lage: Das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots und Elektrizitätswerkes liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt, angrenzend an einen Grünzug entlang der Ilm. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein innerstädtisches Einkaufszentrum.
Dominiert wird das Gelände durch das Hauptgebäude, dem ehemalige Elektrizitätswerk, seitlich schließt sich von einer Durchfahrt getrennt das ehemalige Straßenbahndepot an.

Projekt: Im bereits erwähnten ehemaligen Straßenbahndepot eröffnete vor zwölf Jahren das Lichthaus, ein sehr erfolgreiches, vollständig privatwirtschaftlich betriebenes Programmkino. Zwei Jahre später eröffnete das Deutsche Nationaltheater Weimar ein Off-Theater im Gebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes.

Zusammen mit Ateliers hat sich hier ein Ort für Kunst und Kultur entwickelt, der auch aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, besonders ist. Problematisch war in den letzten Jahren die fehlende Entwicklung des Geländes, welches derzeit noch von einem Parkplatz im Hofbereich und baulicher Abgrenzung zur nahen Ilm geprägt ist. Grund war eine fehlende übergeordnete Entwicklungsinstanz, die die Gesamtentwicklung des Areals begleitet. Mit der Neuausrichtung des e-werk Weimar e.V. soll genau dies in Zukunft geschehen. Ziel ist es, durch den privaten Erwerb des Geländes eine langfristige stabile Planung zu ermöglichen, die sich am Interesse der Entwicklung des Geländes durch Kultur- und Kreativwirtschaft orientiert und nicht an potentiellen Gewinnerwartungen.

Aufgrund der sehr exklusiven Lage, als potentielles Verbindungsstück zwischen zu weiteren Teilen der Stadt, ist es ein wichtiges ist es eben Ziel, neben der weiteren Entwicklung als Kultur- und Kreativstandort, Stadtentwicklungsfragen mit in das Gesamtkonzept einzubeziehen.
Insofern ist das e-Werk Weimar ein wichtiger Baustein in der Kulturszene Weimars, doch gleichzeitig auch ein potentiell wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.
www.ewerkweimar.de

Tapetenwerk

Lage: Das Tapetenwerk liegt im Leipziger Westen, eingebettet in ein gründerzeitliches Wohnquartier. Gründerzeitliche Industriearchitektur prägt den Standort, an dem noch bis Mitte der 1990er Jahre Tapeten produziert wurden. Die Hallen und Werkstatthäuser wurden bis zur endgültigen Schließung des Werkes als Produktionsstandort im Jahre 2006 noch teilweise genutzt.

Projekt: Im Jahr 2007 wurde das Werk privat gekauft und wird seitdem als ein privatwirtschaftlich betriebenes Immobilienprojekt mit der Fokussierung auf den Bereich Kreativwirtschaft betrieben. Der private Erwerb der Immobilie macht es möglich, dass ein langfristiges und dauerhaftes Konzept entwickelt und umgesetzt werden kann.

Die Kernidee besteht in der Vermietung von Arbeits- und Ausstellungsräumen, eingefasst in eine sukzessive Entwicklung des gesamten Areals. So finden sich heute im Tapetenwerk Galerien, Ateliers, Büroräume aus dem Bereich Architektur und Medien, Werkstätten, Gastronomie, ein Coworking-space sowie Hallen, die auch von Externen kostengünstig angemietet werden können.

Wie viele ähnliche Projekte, wird auch hier auf eine behutsame Sanierung geachtet, die zum Einen den Charme des ehemaligen Produktionsstandortes erhält und zum Anderen die Möglichkeit bietet auch künftig finanzierbare Mieten zu gewährleisten.
www.tapetenwerk.de

Projekt	Eigentumsverhältnis	Projektidee	Nuzung
Alte Handelsschule	Erbpacht	Günstige Ateliers zur Vermietung	Ateliers Arbeitsräume
Haushalten e. V.	Gestattungs-vereinbarung	Günstige Räume zur Zwischennutzung	Arbeitsräume für Künstler, Studenten, Existenzgründer, Ladengeschäfte
Zughafen Erfurt	Mietvertrag mit Deutscher Bahn	Keimzelle für Kreative	Musikstudios, Büros vor allem aus Bereich Musikproduktion und Vertrieb, Veranstaltung
e-Werk Weimar	Mietverträge mit Eigentümer	Ort für Kunst, Kultur und Stadtentwicklung	Ateliers, Theater, Kino
Tapetenwerk	Eigentum	Räume für Kultur- und Kreativschaffende	Ateliers, Büros, Galerien, Gastronomie, Vermietung für Veranstaltungen

ZUSAMMENFASSUNG

Impressum:
Herausgeber: Stefan Schulz (Downtown, Groovestation, Lofthouse, Katy's Garage), Mirko Sennewald (Kultur Aktiv e.V.)
Konzept & Layout: Ralph-Stephan Kunig, artfabrik
Bilder: Stephan Böhlig, Livemoment